

Konstanz

# PREIS AUF ANFRAGE Sonnige Penthousewohnung mit großer Dachterrasse und 180-Grad Blick zum Verlieben

Objektnummer: 25031043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25031043
Wohnfläche	ca. 170,2 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage, 40000 EUR (Miete)

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	156.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1967



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Diele - 8,40 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 2,79 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen - 45,69 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen - 20,73 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 11,62 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafen - 14,42 m<sup>2</sup>
- 07 Bad/WC - 5,07 m<sup>2</sup>
- 08 Ankleide - 4,57 m<sup>2</sup>
- 09 Terrasse - 113,83 m<sup>2</sup>  
½ = 56,91 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Konstanz – dem ruhigen und beliebten Musikerviertel – erwartet Sie diese sonnige Penthouse Wohnung mit raffinierter Raumaufteilung und einer spektakulären, ca. 114?m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit sensationeller Sicht auf den Säntis und die Churfürsten.

Die helle und im Jahr 2018 renovierte Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Einheiten und bietet einen 180-Grad-Blick sowie tagsüber viele erholsame Sonnenstunden. Liebevoll ausgewählte Materialien, bodentiefe Fenster und ein moderner Grundriss schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit Loft-Charakter.

Das Penthouse besticht durch einen offen gestalteten Wohn-und Essbereich der viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Der moderne Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme und ein stilvolles Ambiente.

Die derzeitige Grundrissgestaltung umfasst zwei Schlafzimmer, ein Kinderspielzimmer sowie einen offenen Wohn - Essbereich mit sensationeller Aussicht über das Musikerviertel. Damit bietet dieses Penthouse höchste Flexibilität für verschiedene Lebenssituationen – sei es für Paare, eine kleine Familien oder alle, die ein weiteres Arbeitszimmer oder Gästezimmer benötigen.

Das modernes Badezimmer ist mit einer Dusche und Fußbodenheizung ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche sorgen für hohen Nutzungskomfort und Privatsphäre. Die gesamte Ausstattung der Wohnung ist auf einem gehobenen Niveau welches für ein angenehmes, entspannendes Wohnklima sorgt.

Das große Highlight der Immobilie ist die ca. 114?m<sup>2</sup> große, sonnige Dachterrasse mit Südausrichtung und beeindruckendem Blick auf die Alpen und den See. Die Terrasse bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial für eine mögliche Erweiterung der Wohnfläche, sodass Ihnen zusätzliche Gestaltungsoptionen offenstehen. Die Größe der Dachterrasse wurde bei der Wohnflächenberechnung anteilig berücksichtigt.

Für zusätzlichen Komfort steht optional ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung (Kaufpreis

€ 40.000,-), der Ihnen ermöglicht, Ihr Fahrzeug bequem, wettergeschützt und sicher zu parken.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Wohnung. Die Kombination aus raffiniert geschnittenem Raumangebot, hoher Ausstattungsqualität und einzigartiger Dachterrasse mit Seeblick macht dieses Penthouse zu einer seltenen Gelegenheit und ist ideal für alle, die das Besondere suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin, um sich direkt vor Ort von den vielen Vorzügen der Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Ausstattung und Details

- Ca. 114 m<sup>2</sup> große, sonnige Dachterrasse mit Seeblick und Potenzial zum Ausbau für weitere Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Bulthaup Küche
- Vier Zimmer
- Gäste WC mit Dusche
- Modernes Bad mit Dusche und Fußbodenheizung
- Moderner Kamin
- Aufzug im Haus
- Kellerabteil
- Ruhige Lage im beliebten Musikerviertel
- TG-Stellplatz (optional für € 40.000.-)

Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Alles zum Standort

Das Musikerviertel zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Konstanz. Die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Bodensee und die Innenstadt sind schnell erreichbar. In fußläufiger Umgebung dieser exklusiven Penthousewohnung in der Nähe der Konstanzer Seepromenade befinden sich alle wesentlichen Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken und Bäckereien. Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt. Die Universität ist in ca 10 Minuten zu erreichen, der Konstanzer Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und zu der Fähre nach Meeersburg sind es nur einige Minuten mit dem Auto oder mit dem Bus.

In Konstanz steht Ihnen ein breites Angebot an kulturellen, sportlichen und sozialen Einrichtungen zur Verfügung. Konstanz dient noch heute als Schlüsselstelle für Industrie und Handel dank seiner außerordentlichen begünstigten Lage im Alpenvorland zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz.

**Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25031043 - 78464 Konstanz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)